

Katasterstand: Januar 2023

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau (B) erlässt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB.

Rechtliche Grundlagen:

- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - SO Sondergebiet Nahversorger**
Das Sondergebiet Nahversorger dient der Nahversorgung durch den Einzelhandelsanbieter Aldi, als Standort der Lebenshilfe und für weitere gewerbliche Nutzungen.
Zulässig sind:
- eine Aldi-Filiale mit 1.203,38 m² Verkaufsfläche,
- Verwaltung, Produktion und ergänzende soziale Einrichtungen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau,
- Medizinisches Gesundheitshandwerk und
- Gewerbliche Nutzungen nach Maßgabe des Durchführungsvertrages.
Nicht zulässig sind als o.g. gewerbliche Nutzungen:
- Ferienwohnungen nach §13a Satz 1 BauNVO,
- Ferienräume nach §13a Satz 2 BauNVO,
- Vergnügungstätten und
- Tankstellen.
Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
 - SO Sondergebiet Kindertagesstätte**
Das Sondergebiet Kindertagesstätte dient der Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.
Zulässig sind:
- Eine Kindertagesstätte
- Für den Betrieb der Kindertagesstätte notwendige Räume und Nebenanlagen
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR ... m²**
Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die Bauzeile
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO, Nr. 2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
 - Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschriften zur Überschreitung (50 %) um jeweils höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:
- nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäuteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**
Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung "Aldi und KiTa" genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Einkaufswagenabstellboxen, Zufahrten, Wege, Terrassen und Außenanlagen für die Bäckerei sowie für die Lebenshilfe). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, 14 u. 23 BauNVO)

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
Abweichend von den Aussagen unter "Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen" sind überdeckte und nichtüberdeckte Stellplätze nur innerhalb dieser Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern**
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern, Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Festsetzungen zur Grünordnung**
Vermeidung von Schottergärten
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig inskandentid eingekerkerte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenresistente Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 6,00 m über der Geländeoberkante zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Lampen sind in den Nachtstunden von 22:00 bis 6:00 Uhr, soweit als aus Gründen der Arbeitsicherheit möglich, abzuschalten.
Eine Beleuchtung von Werbeanlagen, die sich nicht direkt an Gebäuden befindet, ist unzulässig. Die Benutzung von Skybeamen, blinkende, wechselnd farbig angezeigte sowie flächenhafte Beleuchtung der Fassaden sind nicht zulässig.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Gießer etc.) sind Oberflächen aus Titan-Zink-Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung, Schotter) gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserundurchlässige Beläge (z. B. in Spalt verfüllter Pflaster mit Rasperung, Drainagepflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässig sind:
- Produktionslaufes oder
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw oder
- Verarbeiten oder Umlagern von Grundwasser belastenden Substraten im Baugesuch.
Während der Bauzeit sollen die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:
- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenausschutt
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
Pflanzungen:
- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu stellen. Pro Baum ist eine offene Baumschuppe von mindestens 6 m² vorzusehen. Zu verwenden sind Substrate nach der TV-Vegeta MU (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationsdragschichten). Überdeckte Baumscheiben sind nur in Verbindung mit entsprechenden Wurzelsaum-Belüftungssystemen und vergrößerter Pflanzgrube zulässig.
- Bäume sind darauf zu pflegen, dass sie sich gemäß ihrem natürlichen Habitat entfalten können. Sie sind nicht auf eine künstliche Höhe zurückzuschneiden. Bäume und Sträucher sind bei Ausfall spätestens in der folgenden Planperiode zu ersetzen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzuchtungen).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12, 14 u. 23 BauNVO)

- Dachbegrünung**
Die Flach- und Puttdächer (Dachneigung 3-20°) im Geltungsbereich sind auf einer Fläche von mindestens 75 % pro Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Dies gilt nicht für technische Einrichtungen und Aufbauten bzw. Dachfenster zur Belichtung sowie für Dachflächen, die zum Aufstellen für Personen dienen (z. B. Dachterrasen). Die Dachflächen sind mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Krautunterwuchsung anzulegen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumstrassen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 11 cm betragen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- PV-Pflicht**
Die PV-Pflicht gem. Art. 44a BayBO ist umzusetzen.
- Sonstige Vorschriften**
Unterirdische Bauweise von Niederspannungseleitungen
Niederspannungseleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern.
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Gießer etc.) sind Oberflächen aus Titan-Zink-Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung, Schotter) gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)
- Hauptfirstrichtung**
Hauptfirstrichtung für das Dach des Hauptgebäudes der KiTa; die eingezeichneten Firstrichtungen beziehen sich auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche und sind dort an jeder Stelle zulässig, bei mehreren sich kreuzenden Symbolen gelten diese alternativ.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; siehe Planzeichnung)
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
Lärmschutzfestsetzung mit folgendem Inhalt:
- Die Außenbereiche der Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume, Pausenräume) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. Zur Bestimmung der o.g. baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel an der zur Bundesstraße 12 nächstgelegenen Gebäudesseite von mindestens 72 dB(A) auszugehen.
- Die Aufenthaltsräume (z. B. Büroräume, Pausenräume) sind mit aktiven luftungstechnischen Anlagen auszustatten, sofern sie keine zu Lüften geeigneten Fensteröffnungen in den Bereich, der nicht von der Lärmschutzfestsetzung betroffen ist, aufweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- Lärmschutztechnische Bestimmungen**
- Die An- und Ableitung der ALDI-Marktes und der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. ist auf dem Tagelztaum (06:00 - 22:00 Uhr) beverräkt.
- Die Ladrampe des ALDI-Marktes ist mit einer "Gummilippe" auszuführen.
- Die An- und Ableitung der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. hat so zu erfolgen, dass die Be- und Entladeaktivitäten im Gebäudeinneren erfolgen.
- In den Produktionsräumen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. sind in denen lärmrelevanten Tätigkeiten stattfinden, sind die Fenster zum Zwecke der Belüftung lediglich zu kippen und nicht vollständig zu öffnen.
- Die Einkaufswagenabstellstelle ist dreiseitig, funktionsfähig einzubausen und so zu errichten, dass die Öffnung in Richtung Westen, bzw. Südwesten ausgerichtet ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
Der Ausgleichsbedarf von 14.064 Wertpunkten muss auch für die nicht großflächigen bauwerktechnischen Elemente sowie auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Ekelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- Okkultationsfläche der Stadt Lindau (B)
- Gemarkung: Oberreitnau, Flurstück 857/0, Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes
- Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streubestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Inselwiese).
- Ausgleich**
Der Ausgleichsbedarf von 14.064 Wertpunkten muss auch für die nicht großflächigen bauwerktechnischen Elemente sowie auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Ekelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.
- Okkultationsfläche der Stadt Lindau (B)
- Gemarkung: Oberreitnau, Flurstück 857/0, Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes
- Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streubestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Inselwiese).
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die Vorgaben und Maßnahmen im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 23.02.2023 einzuhalten bzw. umzusetzen.
Hinsichtlich des artenschutzrechtlichen Konfliktpotenzials "Vogelkollision an Glasfassaden" sind die Empfehlungen der Vogelarte Semaphor "Bauen mit Glas und Licht" zu berücksichtigen.
- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
Die üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u. a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen. Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).
Während der Bauzeit sollen die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:
- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenausschutt
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art
Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fachingenieurs sinnvoll.
Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässerunterirdung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswassererfassungsvorrichtung (NW/FrV)) sollte von der Bauherrenschaft mit dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.
Nicht sicherfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner als 100 m² sind, darf bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2. BayWVG erlaubnismäßig in die nächstgelegenen Vorflut eingeleitet werden.
Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² über die bestehende Regenwasserkanalisation ist bei einer Erhöhung der Wassermenge ein Wasserrechtverfahren durchzuführen. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind für die qualitative Betrachtung in der DWA-Richtlinie A 102 und für die quantitative Beurteilung in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Betreiber der Regenwasserkanalisation (die Garten- und Tiefbau-betriebe Lindau) ist hierzu erforderlich.

- Art der baulichen Nutzung**
 - Sondergebiet Nahversorger**
Sondergebiet Nahversorger
 - Sondergebiet Kindertagesstätte**
Sondergebiet Kindertagesstätte
- Maß der baulichen Nutzung**
 - GR ... m²**
Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die Bauzeile
 - Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**
- Überbaubare Grundstücksfläche**
 - Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern**
- Festsetzungen zur Grünordnung**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
- Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

- Dachbegrünung**
- PV-Pflicht**
- Sonstige Vorschriften**
- Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Hauptfirstrichtung**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
- Ausgleich**
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**

- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Freiflichengestaltung**
- Brandschutz**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Ergänzende Hinweise**
- Landwirtschaftliche Emissionen**
- Plangenaueigkeit**
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Freiflichengestaltung**
- Brandschutz**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern**
- Festsetzungen zur Grünordnung**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
- Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Dachbegrünung**
- PV-Pflicht**
- Sonstige Vorschriften**
- Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Hauptfirstrichtung**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
- Ausgleich**
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Ergänzende Hinweise**
- Landwirtschaftliche Emissionen**
- Plangenaueigkeit**
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Freiflichengestaltung**
- Brandschutz**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

Für die Gehölzpflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Baumqualität: STU 20-25, 4 x v mit Drahtbällung
- Strauchqualität: Größe 80-100, 2 x v o. B.

Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1995, BGBl. I, 1995 S. 3251), zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Substratbäume zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

Für das Baugebiet festgesetzte Pflanzliste:

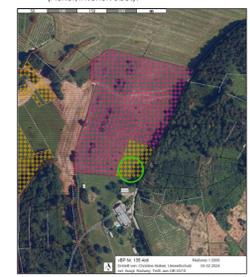
Bäume 1. Wuchsklasse	Acer platanoides
Spitzahorn*	Acer pseudoplatanus
Bergahorn*	Amus glutinosa
Schwarz-Ele	Fagus sylvatica
Rotbuche	Quercus robur
Stieleiche*	Ilex cordata
Weißer-Linde	Alnus incana
Sommer-Linde	Carpinus betulus
	Prunus avium
	Tilia platyphyllos
Bäume 2. Wuchsklasse	
Obstschirme (ausschließlich Schalen- u. Steinerbäume nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)	Acer campestre
Feld-Ahorn*	Alnus incana
Grau-Ele	Carpinus betulus
Hainbuche*	Prunus avium
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Sträucher	
Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pflaferhücheln	Euroyuncus europaeus
Faubaum	Frangula alnus
Rosa Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Soleiwe	Sorbus spirosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Weiß-Rose	Rosa ruginosa
Korn-Weißdorn	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Weißer Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum spissum

* Artenauswahl für die Bäume mit verbotlichem Standort im Bereich des Parkplatzes

Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

Der Ausgleichsbedarf von 14.064 Wertpunkten muss auch für die nicht großflächigen bauwerktechnischen Elemente sowie auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Ekelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

- Okkultationsfläche der Stadt Lindau (B)
- Gemarkung: Oberreitnau, Flurstück 857/0, Inanspruchnahme einer Teilfläche des Flurstückes
- Maßnahme: Schaffung eines extensiv genutzten Streubestandes auf ehemals intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche (Acker/Inselwiese).



Lage der Fl.-Nr. 857/0, Gemarkung: Oberreitnau (rot schraffiert), zugeordnete Teilfläche (gelb schraffiert, grün umrandet)

Für den restlichen Ausgleichsbedarf in Höhe von 12.419 Wertpunkte werden bereits generierte Ökoprojekte käuflich erworben. Der Ausgleichsbedarf wird nach dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" in Wertpunkten und nicht in Ökoprojekten angegeben. Aufgrund der gleichen Vorgehensweise zur Ermittlung des Eingriffs bzw. der Aufwertung einer Ausgleichsmaßnahme (Bestand - Planung), kann der Bedarf an Wertpunkten 11 in Ökoprojekte übersetzt werden. Es sind also 12.419 Wertpunkte erforderlich. Entsprechende Kaufangebote wurden vom Vorhabenträger bereits eingeholt und der Permittenzantrag konkretisiert. Der Kauf der Ökoprojekte wird rechtmäßig vor Fassung des Satzungsbeschlusses nachgewiesen und vertraglich gesichert.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung

- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Ergänzende Hinweise**
- Landwirtschaftliche Emissionen**
- Plangenaueigkeit**
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Freiflichengestaltung**
- Brandschutz**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern**
- Festsetzungen zur Grünordnung**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
- Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Dachbegrünung**
- PV-Pflicht**
- Sonstige Vorschriften**
- Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Hauptfirstrichtung**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
- Ausgleich**
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Ergänzende Hinweise**
- Landwirtschaftliche Emissionen**
- Plangenaueigkeit**
- Zeichnerische Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
- Maß der baulichen Nutzung**
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Verkehrsflächen**
- Freiflichengestaltung**
- Brandschutz**
- Artenschutz**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Fahrradständer bzw. das Unterstellen von Fahrrädern**
- Festsetzungen zur Grünordnung**
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Bodenbeläge in den privaten Grundstücken / Wasserdurchlässige Beläge**
- Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- Dachbegrünung**
- PV-Pflicht**
- Sonstige Vorschriften**
- Ableitung von Niederschlagswasser auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Hauptfirstrichtung**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
- Lärmschutztechnische Bestimmungen**

- Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
- Ausgleich**
- Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen**
- Dachneigung; Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß; gilt für das Dach des Hauptgebäudes (Außenkante Außenwand); (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauBO); siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)**
- Bestehende Flurstücksnummer (beispielfhaft aus der Planzeichnung)**
- Artenschutz**
- Vorhandener Baum (außerhalb des Geltungsbereiches, siehe Planzeichnung)**
- Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Bodendenkmalfpflege**
- Atlasten und Abfälle**